

TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT DENGAN HAK TANGGUNGAN DI BANK X YOGYAKARTA

Oleh:

Ayu Fetriana Rosati¹ dan Pitaya²

ABSTRACT

This research is aimed to determine the process of granting and execution of mortgage credit agreement with Bank X Yogyakarta performed by inter-racial marriage couple where the husband or the wife has a foreign nationality, what obstacles there are in the process of granting and executing of loan agreements with the mortgage, and the efforts of Bank X Yogyakarta to overcome the obstacles in the credit agreement with a mortgage by a couple who perform an interracial marriage between Indonesians and foreigner

The data which is used in this research is secondary data which is obtained from library materials through the study of documents supported by primary data. The primary data is obtained directly from the field interviews using interview guide data collection form. The data collected were analyzed qualitatively and presented in the form of research reports with descriptive method.

Based on the research conducted by the writer, it is known that the Bank's analysis of credit applications where the loan applicant has a foreign spouse should have a precautionary principle to minimize the risk by examining the rules relating to the subjects that are authorized to act on the object security of law, in-depth analysis of the security object itself, and the presence or absence of the Marriage Covenant. Moreover, the obstacles occur in the process of credit granting on credit applicants who have foreign spouses is on the ownership of the shared property as it is related to Article 21 paragraph (3) UUP the shared property owners who do not meet the requirements of this Article is obliged to terminate its ownership in within one year. Thus it will not be executed, the rights of the land would be owned by the state entirely. The efforts which are made by Bank X Yogyakarta to overcome the obstacles happen are to ask land holder to convert the status of the right towards the land into "The Land Use Right". This option is necessarily implied if the Bank has a very strong conviction of certain debtors who have an excellent track record in the realm of credit, and also in consideration of the benefits that will be obtained by the bank from the supply of loans to start business activities.

Keywords: Credit Agreement, Juridical Right Liability

¹ Magister Hukum Fakultas Hukum UGM

² Fakultas Hukum UGM

I. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara berkembang yang memiliki berbagai macam keberagaman, baik keberagaman suku, agama, adat istiadat dan sebagainya. Walaupun demikian, Indonesia berusaha untuk menjadi sebuah negara yang maju, salah satunya adalah dengan turut sertanya negara Indonesia atas globalisasi. Dengan keturutsertaannya ini, Indonesia membuka diri terhadap negara-negara lain di dunia melalui perdagangan, investasi, perjalanan, budaya populer, dan bentuk-bentuk interaksi yang lain sehingga batas-batas suatu negara menjadi bias.³ Keterbukaan dan kerjasama yang timbul dengan Negara lain ini juga membawa dampak masuknya warga negara asing untuk tinggal di Indonesia baik dalam jangka waktu pendek maupun panjang dengan memenuhi syarat-syarat tertentu.

Dengan keadaan yang demikian, tidaklah menutup kemungkinan untuk para warga negara asing (WNA) yang tinggal di Indonesia tersebut dapat melaksanakan perkawinan baik dengan warga negara asing lainnya yang juga tinggal di Indonesia, maupun dengan warga negara Indonesia (WNI). Hal ini merupakan hak asasi manusia dimana disebutkan di dalam Pasal 10 UU No.39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, yaitu di dalam ayat (1), bahwa “setiap orang membentuk suatu keluarga dan melanjutkan keturunan melalui perkawinan yang sah” dan kemudian disebutkan di dalam ayat (2), bahwa “perkawinan yang sah hanya dapat berlangsung atas kehendak bebas calon suami dan calon isteri yang bersangkutan, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Perkawinan yang dilakukan antara WNA dengan WNI disebut sebagai Perkawinan Campuran. Perkawinan campuran yang dimaksud oleh UUP terbatas pada perkawinan antara seorang pria dan seorang wanita di Indonesia dimana yang bersangkutan (calon mempelai):

- a. Tunduk pada hukum yang berlainan;
- b. Karena perbedaan kewarganegaraan oleh calon mempelai;

³ <http://id.wikipedia.org/wiki/Globalisasi>, 19 Februari 2010.

c. Salah satu pihak berkewarganegaraan Indonesia.⁴

Salah satu akibat dari terjadinya perkawinan campuran adalah terhadap harta bersama. Di luar dari perkawinan campuran ini, perkawinan itu sendiri adalah suatu perbuatan hukum yang mana perbuatan hukum tersebut akan menyebabkan terjadinya suatu akibat hukum. Akibat hukum dari perkawinan ini adalah hubungan antara suami isteri, hubungan antara orangtua dengan anak serta masalah harta benda.

Bagi suami-isteri yang menikah sebelum lahirnya UU No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UUP), yaitu tunduk pada KUHPdata, dapat terjadi tiga macam harta dalam perkawinan, yaitu harta campur suami dan isteri (harta bawaan), harta kepunyaan isteri (termasuk harta bawaan isteri), dan harta kepunyaan suami (termasuk harta bawaan suami). Harta-harta tersebut ada semenjak perkawinan dilangsungkan.

Terhadap suami-isteri yang melangsungkan perkawinan setelah lahirnya UUP, akibat hukum mengenai harta benda, dalam hal ini harta bersama, diatur di dalam Bab VII (Harta Benda dalam Perkawinan). Apabila suami atau istri ingin menggunakan harta bersama, harus dengan adanya persetujuan dari kedua belah pihak sebagaimana diatur di dalam Pasal 37 UUP. Maka harta bersama ini akan lenyap apabila sebelum terjadinya perkawinan, suami-isteri sepakat untuk membuat suatu perjanjian kawin. Kedua belah pihak dapat membuat perjanjian kawin ini secara tertulis yang disahkan oleh pegawai perkawinan yang isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga sepanjang pihak ketiga tersangkut. Tujuan pemisahan harta ini jelas, bahwa adanya suatu upaya agar antara suami dan isteri, yang kadang si suami lebih dominan (bersifat menguasai).⁵ Bahkan dengan adanya perjanjian kawin ini, antara suami dan isteri dapat membuat suatu perjanjian jual beli.

Perkawinan campuran yang dilangsungkan di Indonesia akan tunduk terhadap seluruh UU yang berlaku di Indonesia, maka ketentuan mengenai harta

⁴ Rachmadi Usman, 2006, *Aspek-Aspek Hukum Perorangan dan Keluarga di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm.297

⁵ Soedharyo Soimin, 1992, *Hukum Orang dan Keluarga- Perspektif Hukum Perdata Barat/BW, Hukum Islam, dan Hukum Adat*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 67-68.

bersama ini pun juga berlaku bagi pasangan yang melaksanakan perkawinan campuran. Hal ini akan memberikan dampak yang cukup besar dalam hal kepemilikan tanah dan bangunan di Indonesia. Seorang WNA tidak dapat memiliki seluruh hak atas tanah yang ada di Indonesia. Terdapat batasan-batasan tertentu dan ketentuan-ketentuan yang berbeda dengan seorang WNI. Seorang WNA hanya dapat memiliki hak atas tanah berupa hak pakai. Seorang WNI yang menikah oleh seorang WNA dalam suatu perkawinan campuran juga akan mendapatkan akibat yang sama dalam hal penguasaan hak atas tanah tersebut dikarenakan adanya percampuran harta bersama pada saat terjadinya perkawinan. Namun apabila di dalam perkawinan campuran tersebut sebelumnya telah dibuat Perjanjian Perkawinan (*pre-nup*), maka WNI tersebut masih dapat memiliki hak-hak atas tanah yang mensyaratkan hanya warga negara Indonesia tunggal yang dapat menguasainya.

Bank sebagai wahana untuk menghimpun dana dari masyarakat yaitu dapat berbentuk simpanan berupa tabungan, giro atau deposito ini akan diedarkan kembali oleh Bank yaitu salah satunya dengan memberikan pinjaman modal kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit. Kredit yang diberikan Bank mengandung risiko sehingga untuk meminimalisir risiko tersebut, Bank akan memberikan persyaratan-persyaratan khusus untuk memenuhi asas kehati-hatian. Untuk itu Bank akan meminta suatu jaminan atau agunan kepada calon debitur sebagai pegangan apabila terjadi wanprestasi contohnya kredit macet, maka jaminan itu nantinya akan dipergunakan sebagai pengganti dana yang telah diberikan kepada debitur yang wanprestasi. Kita mengenal 2 (dua) macam jenis jaminan, yaitu jaminan perorangan (*personal guaranty*) dan jaminan kebendaan (*persoonlijke en zakelijke zekerheid*).

Pemberian kredit tanpa dianalisis terlebih dahulu akan sangat membahayakan bank. Nasabah dalam hal ini dengan mudah memberikan data-data fiktif sehingga kredit tersebut sebenarnya tidak layak untuk diberikan. Jika salah menganalisis, maka kredit ini akan sulit ditagih atau macet dan apabila hal itu terjadi maka langkah yang dilakukan untuk penyelamatan kredit tersebut beragam. Bisa berupa penambahan jumlah kredit atau dengan memperpanjang jangka

waktunya. Namun jika memang sudah tidak dapat diselamatkan kembali maka tindakan terakhir bagi bank adalah menyita jaminan yang telah dijaminkan oleh nasabah.⁶

Pada praktiknya, Bank hanya akan dapat memberikan kredit dengan jaminan kebendaan, yaitu meliputi:

1. hipotik;
2. *credietverband*; dan
3. fidusia.

Namun, dengan berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), maka hipotek yang diatur oleh KUHPerdara dan *credietverband* yang sebelumnya digunakan untuk mengikat tanah sebagai jaminan hutang sudah tidak berlaku lagi. Pengikatan objek jaminan hutang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan.

Terdapat 4 macam hak atas tanah yang dapat dibebani oleh hak tanggungan yang disebutkan di dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2); yaitu:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan; dan
4. Hak Pakai atas Negara.

Dilihat dari hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan, tidaklah semua subjek hukum dapat memiliki hak-hak atas tanah seperti tersebut diatas. Seseorang yang berkewarganegaraan asing yang ingin mengajukan kredit di Bank dengan hak tanggungan hanya dapat menggunakan hak atas tanah berupa hak pakai atas Negara. Begitu pula dengan seorang WNI yang telah melaksanakan suatu perkawinan campuran dengan seorang WNA. Ada atau tidaknya percampuran harta di dalam perkawinan itu akan memberikan dampak yang berbeda di dalam pengajuan kredit dengan hak tanggungan di Bank. Perbedaan yang dimaksud disini adalah hak-hak atas tanah mana saja yang dapat debitur jadikan agunan di dalam memperoleh kredit di Bank.

⁶ Kasmir, 1999, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya (Edisi Baru)* (a), Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 94.

II. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah proses pemberian dan pelaksanaan perjanjian kredit dengan hak tanggungan di Bank X Yogyakarta yang dilaksanakan oleh pasangan kawin campuran dimana suami/isteri berkewarganegaraan asing?
2. Hambatan-hambatan apa sajakah yang ada dalam proses pemberian dan pelaksanaan perjanjian kredit dengan hak tanggungan di Bank X Yogyakarta yang dilaksanakan oleh pasangan kawin campuran dimana suami/isteri berkewarganegaraan asing?
3. Upaya apa yang dilakukan oleh Bank X Yogyakarta guna mengatasi hambatan-hambatan di dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan hak tanggungan di Bank X Yogyakarta yang dilaksanakan oleh pasangan kawin campuran dimana suami/isteri berkewarganegaraan asing?

III. Metode Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh penulis mengenai "Tinjauan Yuridis Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan Di Bank X Yogyakarta". Penelitian penulis ini menggunakan metode penelitian empiris yang artinya penelitian ini lebih menitikberatkan penelitian lapangan guna untuk memperoleh data primer disamping penelitian kepustakaan yang gunanya untuk memperoleh data sekunder.

Cara pengumpulan data pada penelitian kepustakaan dan alat yang dipergunakan adalah studi dokumen (*literature study*) yaitu dengan mempelajari materi-materi yang berupa data sekunder, baik itu berupa buku-buku maupun peraturan-peraturan yang berkaitan erat dengan materi yang diteliti, maka yang perlu diperhatikan juga adalah cara penulisan berupa catatan kaki, kutipan serta daftar kepustakaan, karena hal tersebut sangat berkaitan dengan penulisan dan juga dengan laporan dari hasil penelitian yang akan sering ditemui oleh penulis. Kemudian dikaitkan asas-asas hukum, kaidah-kaidah dan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku yang erat kaitannya dengan permasalahan yang diteliti.

Untuk pengumpulan data yang relevan dengan permasalahan yang diteliti oleh penulis dengan menggunakan melakukan wawancara (*interview*) yaitu sebuah proses memperoleh keterangan untuk sebuah penelitian dengan cara melakukan tatap muka antara peneliti dan responden dengan menggunakan alat pengumpul data berupa pedoman wawancara yang telah dipersiapkan sebelumnya. Kemudian dari beberapa pertanyaan diperdalam untuk mendapatkan keterangan lebih lanjut sehingga dapat diperoleh jawaban yang lebih lengkap dan mendalam.

Data yang dihasilkan dari hasil wawancara maupun studi kepustakaan dilakukan analisis secara kualitatif yakni analisis yang dilakukan dengan terlebih dahulu dengan mengumpulkan data, selanjutnya data yang diperoleh diseleksi yang ada kesesuaian dengan permasalahan yang diteliti oleh penulis, bila data yang telah diseleksi di dapat maka kemudian dikelompok-kelompokan sehingga dapat menjawab permasalahannya sehingga dapat memperoleh jalan penyelesaiannya. Cara pemaparan penelitian ini dengan menggunakan metode deskriptif yakni membuat gambaran mengenai suatu gambaran. Sedangkan untuk pengambilan kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir yang deduktif yang dengan asumsi bahwa untuk mendapatkan kesimpulan tersebut, maka pola berpikir dimulai dari sifat yang umum dan ditarik kepada yang khusus.

IV. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

A. Proses Pemberian Dan Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan Di Bank X Yogyakarta

1. Hasil Penelitian

Pemberian kredit kepada calon debitur oleh Bank sebelumnya akan diawali dengan pemberian persyaratan kepada calon debitur oleh *Account Officer/Sales Officer* (AO/SO), sebelum membuat Perjanjian Kredit. Persyaratan ini dimuat di dalam Ketentuan Dan Syarat Umum Fasilitas Kredut (KSUFK) milik Bank X yang dibuat pada tanggal 10 September 2009 di Jakarta, dimana akta aslinya tersimpan pada notaris DR. Amrul Partomuan Pohan, S.H., L.L.M yang berkedudukan di Jakarta. Calon debitur akan diberikan KSUFK yang merupakan salinan dari *acte van depot*.

Persyaratan kredit berupa dokumen yang harus dipenuhi oleh debitur kepada kreditur (Bank) adalah sebagai berikut:

1. Untuk Debitur dan atau penjamin perorangan berupa identitas diri dan surat persetujuan pasangan kawin dan dokumen lain yang disyaratkan oleh Kreditur;
2. Untuk Debitur dan atau penjamin badan usaha berupa:
 - a) Akta pendirian dan atau anggaran dasar yang dibuat sampai dengan tanggal Perjanjian Kredit ditandatangani, berikut seluruh pengesahan, persetujuan dan atau pelaporan oleh dan kepada pihak yang berwenang dan dokumen lain sebagaimana disyaratkan dalam anggaran dasar dan atau oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi Debitur atau Penjamin;
 - b) Asli surat kuasa yang dibuat dan diberikan oleh Debitur kepada orang-orang tertentu (jika ada) yang ditunjuk untuk dan atas nama Debitur melaksanakan Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan serta semua dokumen yang disyaratkan oleh atau berkaitan dengan Perjanjian Kredit atau Perjanjian Jaminan, berikut contohnya tandatangan orang-orang tersebut;
 - c) Dokumen keuangan dan atau dokumen lainnya yang diperlukan oleh Kreditur dalam menganalisa kemampuan Debitur untuk melunasi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit;
 - d) Asli bukti-bukti hak kepemilikan atas Jaminan;
 - e) Dokumen perpajakan yang disyaratkan dalam peraturan perundangundangan yang berlaku;
 - f) Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan dalam bentuk dan isi yang disetujui Kreditur telah ditandatangani oleh Debitur dan Penjamin;
 - g) Salinan surat izin usaha perdagangan dan atau surat izin lainnya yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang yang diperlukan oleh Debitur dalam menjalankan usahanya.

Adapun persyaratan lainnya yang berkaitan dengan pernyataan dan jaminan dari Debitur adalah sebagai berikut:

1. Debitur adalah Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Indonesia serta tunduk pada hukum negara Republik Indonesia, atau
2. Debitur adalah badan usaha yang dibentuk dan didirikan serta beroperasi dengan baik berdasarkan hukum negara Republik Indonesia.
3. Pembuatan, penyerahan dan pelaksanaan oleh Debitur atas Perjanjian Kredit adalah dalam batas kewenangan Debitur:
 - a. Untuk Debitur perorangan: telah mendapat persetujuan dari pasangan kawinnya (bila diperlukan); dan
 - b. Untuk Debitur badan usaha: telah mendapat persetujuan dari pihak dan atau lembaga yang berwenang dalam lingkup bidang usaha (termasuk badan usaha perseorangan) Debitur dan telah mendapat izin dari pihak yang berwenang (apabila diperlukan) serta tidak bertentangan dengan dan atau melanggar hukum, anggaran dasar Debitur dan atau perjanjian lain yang mengikat debitur.
4. Khusus untuk Debitur Usaha:
 - a. Laporan keuangan yang dibuat oleh Debitur baik yang telah maupun yang tidak di audit oleh akuntan adalah sah, benar dan menunjukkan keadaan keuangan dan jalannya usaha Debitur yang sebenarnya. Laporan keuangan dimaksud dibuat berdasarkan prinsip umum akuntansi yang berlaku dan dapat diterima di Indonesia. Tidak ada kewajiban Debitur baik yang langsung maupun yang tidak langsung yang tidak tercermin dalam masing-masing laporan keuangan atau penjelasannya dan sejak tanggal terakhir dari laporan keuangan, tidak terjadi perubahan penting dalam kondisi keuangan atau jalannya usaha Debitur. Debitur harus memisahkan seluruh administrasi keuangan Debitur dengan administrasi dan transaksi keuangan kelompok/grup perusahaan Debitur.
 - b. Debitur memiliki semua perijinan dan persetujuan pihak yang berwenang yang disyaratkan untuk mendirikan dan menjalankan usahanya.
 - c. Segera memberitahukan kepada Kreditur apabila Debitur telah mengetahui atau sepantasnya mengetahui adanya hubungan keterkaitan dengan debitur

- lain dari Kreditur sebagaimana dimaksud dalam peraturan mengenai Batas Maksimum Pemberian Kredit.
- d. Dalam hal kegiatan usaha Debitur baik yang telah maupun yang akan ada menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan hidup, maka Debitur wajib memiliki sertifikasi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) sesuai ketentuan yang berlaku dan telah melaksanakan kewajiban-kewajiban terkait dengan hal tersebut;
 - e. Dalam hal kegiatan usaha Debitur dibidang dan atau berkaitan dengan sumber daya alam, maka Debitur wajib melaksanakan Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan sesuai ketentuan yang berlaku.
5. Perjanjian Kredit adalah sah dan berlaku serta mengikat Debitur dan ahli waris atau penerusnya (*successor/asignee*), dan khusus untuk Debitur perorangan apabila Debitur meninggal dunia, Fasilitas Kredit menjadi berakhir dan ahli warisnya wajib menyelesaikan seluruh kewajiban Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit.
 6. Debitur, Penjamin, Jaminan maupun kekayaan Debitur lainnya tidak dalam suatu sengketa maupun tuntutan baik di luar maupun di dalam pengadilan yang dapat berakibat buruk dan atau menambah resiko terhadap keuangan Debitur yang dapat membahayakan Kreditur atas pemberian Fasilitas Kredit.
 7. Debitur tidak mempunyai tunggakan pajak, kecuali yang diperkenankan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 8. Debitur dan atau Penjamin tidak sedang dan tidak akan mengajukan permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang (*surseance van betaling*) dan tidak sedang dan tidak akan mengajukan ataupun diajukan permohonan kepailitannya.
 9. Hutang memiliki kedudukan setidaknya setara (*paripasu*) dengan kewajiban Debitur lainnya terhadap kekayaan Debitur baik yang dijaminakan maupun tidak dijaminakan kecuali terhadap kekayaan yang telah diberikan oleh Debitur kepada Kreditur dengan hak istimewa (*preference*) yang memiliki kedudukan di atas kreditur biasa lainnya.

10. Debitur tidak berada dalam keadaan lalai dalam membayar atau melaksanakan suatu kewajiban pembayaran sehubungan dengan penerimaan pinjaman uang atau fasilitas keuangan atau pemberian jaminan (*borgtocht* atau *guarantee*).
11. Jaminan adalah milik Penjamin sepenuhnya, tidak dalam keadaan dijaminkan atau dibebankan dengan cara apapun atau dalam keadaan sengketa atau dalam keadaan disita atau dialihkan haknya kepada pihak lain.
12. Setiap data, informasi, keterangan, pernyataan dan atau dokumen yang diberikan Debitur dan atau Penjamin kepada Kreditur sehubungan dengan Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit ini, Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan adalah asli, benar dan akurat, dan apabila dalam bentuk salinan/copy adalah sesuai dengan aslinya.

Setelah calon Debitur menyatakan kesanggupannya atas persyaratan dan melengkapi seluruh persyaratan yang telah tertulis di dalam KUSFK Bank X, kemudian AO/SO melakukan evaluasi terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari calon Debitur. Dari hasil evaluasi ini, AO/SO membuat proposal pengajuan kredit yang berisi kelengkapan atas persyaratan kredit calon debitur. Proposal ini kemudian di verifikasi oleh bagian *Credit Support*, dimana *Credit Support* akan melakukan *crosscheck* akan kebenaran data dari calon debitur. Verifikasi ini dilakukan karena adanya *4 eyes principle*, yaitu bahwa AO/SO tidak dapat melakukan penilaian sendiri terhadap kemampuan kredit dari calon debitur dan memerlukan penilaian dari pihak kedua yaitu dari *Credit Support*. Apabila ditemukan data yang berbeda dari hasil cross-check *Credit Support*, maka ini menjadi peringatan awal untuk AO/SO dalam permohonan kredit calon debitur.

Proposal yang telah di verifikasi oleh *Credit Support* ini diajukan lagi kepada *Committee Credit* untuk mendapat atau tidak mendapatkan persetujuan atas proposal pengajuan kredit tersebut. Siapa yang menjadi *Committee Credit* ini ditentukan dari besar risiko dari pemberian kredit. Besar risiko ini dinilai dari sisi plafon, aspek legal, *currency*, jaminan, subyek hukumnya, dan sebagainya.

Dengan adanya persetujuan *Committee Credit* atas proposal yang diberikan oleh AO/SO, maka bagian *Credit Compliance* akan memeriksa

kelengkapan persyaratan dokumen dan ketentuannya, yang apabila seluruh persyaratan telah terpenuhi akan kembali dilakukan pemeriksaan baik mengenai kelengkapan maupun dari segi ketentuan hukumnya oleh *Legal Officer*. *Legal Officer* yang telah memberikan persetujuan atas proposal ini akan menandatangani proposal, kemudian akan membuat Perjanjian Kredit. Perjanjian Kredit ini merupakan perjanjian standar Bank X yang dibuat secara dibawah tangan. Setelah Perjanjian Kredit tersebut ditandatangani, tahapan berikutnya adalah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (APHT). APHT ini dapat langsung dibuat apabila obyek yang dijaminakan (tanah) telah memiliki Sertifikat Tanah.

Jika Sertifikat Tanah dari obyek jaminan belum ada dan masih dalam proses, dan Debitur sangat membutuhkan kredit tersebut dalam waktu yang singkat, maka APHT belum dapat dibuat. Untuk itu, PPAT akan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terlebih dahulu yang berlaku selama 3 (tiga) bulan selama proses pembuatan Sertifikat Tanah. Selanjutnya, seorang PPAT dapat mengeluarkan *covernote* untuk memberikan kepercayaan pada Bank bahwa debitur dapat dipercaya dan permintaan kredit dapat segera diproses. Setelah Sertifikat Tanah selesai dibuat, barulah PPAT dapat membuat APHT untuk obyek jaminan Debitur.

Pencairan dana kredit akan dilaksanakan setelah *Legal Officer* memegang *cover note* dari notaris apabila sertifikat tanah yang dijaminakan belum jadi dan surat keterangan dari asuransi jiwa calon debitur. Pencairan ini dilakukan dengan melakukan transfer ke dalam rekening milik debitur.

Nilai dari jaminan yang diminta oleh Kreditur kepada Debitur adalah sebesar 25% dari *plafond*. Tidak ada nilai minimum Kredit yang dapat diajukan oleh debitur. Namun biasanya Debitur selalu mengajukan kredit dengan nilai diatas Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah). Jumlah nilai dari angsuran kredit milik debitur kepada Bank dapat di negoisasikan bersama sesuai kemampuan dari debitur, sebelum dibuatnya perjanjian kredit yang nantinya akan dicantumkan di dalam perjanjian. Angsuran kredit ini pun dilakukan dengan oleh Bank dengan

cara mendeбет langsung setiap bulannya dari rekening milik Debitur, sesuai dengan besar jumlah yang dituliskan di dalam perjanjian.

2. Pembahasan

Dari hasil penelitian, Penulis mendapatkan sedikit perbedaan dalam pengajuan kredit bagi pemohon kredit yang mempunyai suami/isteri berkewarganegaraan asing. Analisa akan lebih berdasarkan prinsip kehati-hatian yang menjadikan *legal officer* Bank X harus mengkaji peraturan-peraturan yang terkait dengan subyek yang berwenang untuk melakukan tindakan hukumnya, dan juga kewenangan subyek pemegang hak untuk memiliki obyek hak atas tanah. Kewenangan ini mempunyai hubungan yang erat dengan kewajiban Bank untuk memperkecil risiko pemberian kredit, khususnya pada saat pelaksanaan eksekusi atas jaminan apabila debitur wanprestasi/cidera janji. Maka Bank melakukan analisa yang mendalam terhadap hal-hal berikut ini:

1. Melakukan analisis terhadap obyek yang dijamin (tanah) apakah merupakan harta bersama atau harta bawaan. Yaitu dengan melihat tanggal pencatatan perkawinan yang telah disahkan pejabat yang berwenang, dan tanggal perolehan hak atas tanah oleh subyek pemegang hak atas tanah;
2. Apabila obyek yang dijamin adalah harta yang diperoleh selama dalam perkawinan, maka diteliti lebih lanjut apakah sebelumnya telah ada Perjanjian Perkawinan. Perjanjian Perkawinan ini harus dibuat secara notariil dan harus dibuat sebelum atau pada saat perkawinan tersebut dicatatkan dihadapan pejabat yang berwenang.

Apabila hasil analisa sebagaimana disebutkan diatas menunjukkan bahwa hak atas tanah tersebut adalah merupakan harta bersama dan tidak pula disertai dengan Perjanjian Perkawinan, maka Bank wajib menolak permohonan kredit tersebut karena dapat mengakibatkan berlakunya ketentuan dalam Pasal 21 ayat (3), Pasal 30 ayat (2) dan Pasal 36 ayat (2) UUPA, sehingga tanah menjadi tanah Negara dan Hak Tanggungan hapus.

Dalam pelaksanaan perjanjian, pembayaran angsuran kredit debitur dengan cara Bank mendeбет langsung dari rekening milik debitur ini dicantumkan

di dalam Perjanjian Kredit. Hal ini sangat efisien bagi kedua belah pihak. Di satu sisi debitur tidak perlu membuang waktu membuat janji untuk bertemu pihak Bank yang berwenang dalam pembayaran angsuran kredit yang nominalnya relatif tidak sedikit, dan juga di sisi lain memudahkan Bank juga untuk mendapatkan angsuran kredit tersebut.

B. Hambatan-Hambatan Yang Terjadi Di Dalam Pemberian Dan Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan Di Bank X Yogyakarta

1. Hasil Penelitian

Seorang debitur yang berkewarganegaraan Indonesia sebagai subyek hukum dilindungi hak-haknya untuk mendapatkan manfaat dari bumi di wilayah negara Indonesia ini, sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 9 ayat (1) dan (2) UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasam dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2,
- (2) Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya."

Namun hal ini akan berbeda apabila seorang debitur WNI menikah dengan seorang berkewarganegaraan asing. Pasal 57 UUP menjelaskan bahwa perkawinan antara WNI dan WNA adalah perkawinan campuran. Akibat perkawinan campuran terhadap harta benda sama dengan perkawinan pada umumnya sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 35 dan Pasal 36 UUP, yaitu memisahkan pengertian harta bersama dan harta bawaan, serta kewenangan bertindak atau melakukan perbuatan hukum masing-masing suami/isteri terhadap harta tersebut. Dalam hal harta bersama artinya setiap perbuatan hukum atas harta benda harus mendapat persetujuan bersama, sedangkan dalam harta bawaan, suami/isteri berhak untuk menguasai dan melakukan perbuatan hukum masing-masing tanpa perlu persetujuan satu sama lain.

Sebagaimana yang telah dijelaskan penulis sebelumnya mengenai persyaratan yang harus dipenuhi seseorang dalam permohonan kredit, terdapat beberapa hal yang menghalangi baik seorang debitur berkewarganegaraan asing maupun seorang debitur yang memiliki suami/isteri berkewarganegaraan asing untuk mendapatkan kredit dengan hak tanggungan. Hal ini terkait dengan ketentuan yang disebutkan di dalam Undang-undang mengenai pertanahan yang berlaku di Indonesia yaitu UUPA, yaitu sebagai berikut:

(a) Pasal 21 ayat (3) UUPA mengenai Hak Milik yang berbunyi :

“Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa waktu atau percampuran harta karena perkawinan demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilang kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

(b) Pasal 30 ayat (1) dan (2) UUPA mengenai Hak Guna Usaha yang berbunyi:

(1) Yang dapat mempunyai hak guna usaha ialah:

- a. warga negara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

(2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan,

menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.”

(c) Pasal 36 ayat (2) UUPA mengenai Hak Guna Bangunan yang berbunyi:

(1) Yang dapat mempunyai hak guna usaha ialah:

- a. warga negara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

(2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) Pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.”

Sementara itu, Bank X sendiri tidak memiliki ketentuan yang mengatur secara khusus mengenai seorang debitur yang memiliki suami/isteri berkewarganegaraan asing, maka Bank X dalam mengambil kebijakan dalam hal kredit dengan hak tanggungan ini dengan mengadopsi undang-undang pertanahan yang berlaku di Indonesia, yaitu UUPA dan UUHT.

2. Pembahasan

Pada saat proses pemberian kredit, terdapat hal-hal yang dapat menghambat yang terkait dengan peraturan-peraturan yang mengikat seorang pemohon kredit yang mempunyai suami/isteri berkewarganegaraan asing, antara lain yaitu:

1) Untuk harta bawaan, bank tidak berkeberatan memberikan kredit (sepanjang syarat-syarat lain terpenuhi), oleh karena suami/isteri WNI dapat bertindak sendiri, dan jika terjadi wanprestasi, bank mudah melaksanakan eksekusinya.

2) Terhadap harta bersama terdapat hambatan karena terkait dengan Pasal 21 ayat (3) UUPA yang memuat larang kepemilikan hak atas tanah oleh orang asing dan adanya kewajiban bagi orang asing yang oleh sebab tertentu memperoleh hak atas tanah, untuk mengalihkan haknya dalam jangka waktu satu tahun kepada pihak lain yang berhak/berwenang memegang hak atas tanah yang dimaksud. Lebih lanjut dimuat bahwa pelanggaran atas ketentuan tersebut menyebabkan hapusnya hak atas tanah. Maka dapatlah diambil kesimpulan bahwa pemilik bersama yang tidak memenuhi syarat juga berkewajiban untuk mengakhiri kepemilikannya di dalam jangka waktu satu tahun. Jika kewajiban itu tidak dipenuhi, maka bukan bagiannya saja yang hapus, tetapi hak-hak atas tanah tersebut seluruhnya dan tanah menjadi tanah Negara.

Hal-hal diatas mempunyai potensi melemahkan kedudukan bank selaku kreditur dalam melaksanakan eksekusi, sehingga menyebabkan bank berhati-hati dalam memberikan kredit pada pemohon kredit yang mempunyai suami/isteri berkewarganegaraan asing.

C. Upaya Yang Dilakukan Bank X Yogyakarta Untuk Mengatasi Hambatan Yang Terjadi Di Dalam Pemberian Dan Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan Di Bank X Yogyakarta

1. Hasil Penelitian

Obyek dari hak tanggungan sebagaimana yang telah ditetapkan di dalam Pasal 4 UUHT adalah sebagai berikut:

- (a) Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Bangunan.
- (b) Hak Pakai atas tanah Negara.
- (c) Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diberikan oleh negara.

Dari ketiga macam obyek hak tanggungan diatas, seorang berkewarganegaraan asing oleh UUPA di dalam Pasal 42 huruf b hanya dimungkinkan untuk mendapatkan Hak Pakai atas tanah Negara.

Apabila selama masa perkawinan, seorang WNI yang memiliki suami/isteri berkewarganegaraan asing mendapat warisan berupa tanah dengan hak milik yang akan dijadikan sebagai jaminan kredit dengan hak tanggungan, upaya yang dapat diberikan menurut praktek perbankan dalam memproses permohonan kredit dengan jaminan hak atas tanah dari pemohon kredit tersebut adalah dengan meminta pemegang hak atas tanah merubah hak atas tanahnya menjadi Hak Pakai.

Kebijakan internal dari Bank CIMB Niaga sendiri melarang untuk kredit dengan hak tanggungan berupa jaminan hak pakai. Tetapi tidak menutup kemungkinan adanya deviasi (penyimpangan) dari kebijakan internal ini. Dengan adanya pengajuan deviasi ini, analisa dari permohonan kredit tidak dilakukan oleh *legal officer*, namun oleh seorang atau beberapa orang pejabat Bank X yang ditunjuk secara khusus untuk menganalisa secara mendalam dari permohonan kredit.

2. Pembahasan

Penurunan Hak Milik atas tanah menjadi Hak Pakai ini sering dinilai tidak efisien oleh pemohon kredit karena tidak saja memerlukan biaya yang tidak sedikit, dan memerlukan waktu yang relevan cukup lama, tetapi lebih pada sifat hak pakai yang bersifat sementara. Sehingga memberikan kekuasaan terbatas pada pemegang haknya dan memberatkan bagi pemohon kredit.

Selain itu menurut UUHT yang dapat diberikan Hak Pakai adalah tanah diatas tanah Negara. Walaupun pemohon kredit bersedia untuk memproses perubahan haknya maka dalam prosedur perubahannya akan terhalang oleh peraturan tersebut. Dengan demikian pemohon kredit pada umumnya dengan mengacu pada hambatan-hambatan yang ada kemudian mengurungkan niatnya untuk mengajukan kredit.

Bank sendiri dalam hal apabila pemohon kredit bersedia mengubah hak atas tanahnya, masih bersikap ambigu sebagai akibat refleksi dari peraturan dan sifat hak pakai itu sendiri. Terutama berkaitan dengan berlakunya Pasal 43 UUPA, yang tidak memberikan jaminan kepastian hukum bagi bank untuk melaksanakan

eksekusi. Masalah ini menjadi dilematis bagi bank, disatu sisi bank memerlukan debitur yang baik untuk memberikan keuntungan berupa bunga disamping menjalankan fungsinya sebagai lembaga pemberi kredit. Disisi lain jika memperhitungkan factor risiko, bank cenderung mengamankan dirinya dengan menolak memproses lebih lanjut permohonan kredit terhadap pemohon kredit yang mempunyai suami/isteri berkewarganegaraan asing.

V. Penutup

A. Kesimpulan

1. Analisa terhadap permohonan kredit dimana pemohon kredit yang memiliki suami/isteri berkewarganegaraan asing akan lebih berdasarkan prinsip kehati-hatian untuk memperkecil resiko pemberian kredit, khususnya pada saat pelaksanaan eksekusi atas jaminan apabila debitur wanprestasi/cidera janji. *Legal officer* Bank X harus mengkaji peraturanperaturan yang terkait dengan subyek yang berwenang untuk melakukan tindakan hukum atas obyek jaminan, analisa yang mendalam terhadap obyek jaminan itu sendiri, dan ada atau tidaknya Perjanjian Perkawinan.
2. Hambatan yang terjadi di dalam proses pemberian kredit yang terkait dengan peraturan-peraturan yang mengikat seorang pemohon kredit yang mempunyai suami/isteri berkewarganegaraan asing adalah terhadap harta bersama terdapat hambatan karena terkait dengan Pasal 21 ayat (3) UUPA yang memuat larangan kepemilikan hak atas tanah oleh orang asing dan adanya kewajiban bagi orang asing yang oleh sebab tertentu memperoleh hak atas tanah, untuk mengalihkan haknya dalam jangka waktu satu tahun kepada pihak lain yang berhak/berwenang memegang hak atas tanah yang dimaksud. Lebih lanjut dimuat bahwa pelanggaran atas ketentuan tersebut menyebabkan hapusnya hak atas tanah. Dapatlah diambil kesimpulan bahwa pemilik bersama yang tidak memenuhi syarat juga berkewajiban untuk mengakhiri kepemilikannya di dalam jangka waktu satu tahun. Jika

kewajiban itu tidak dipenuhi, bukan bagiannya saja yang hapus, tetapi hak-hak atas tanah tersebut seluruhnya dan tanah menjadi tanah Negara.

3. Upaya yang dilakukan Bank X Yogyakarta untuk mengatasi hambatan yang terjadi di dalam pemberian dan pelaksanaan perjanjian kredit dengan hak tanggungan di Bank X Yogyakarta adalah dengan meminta pemegang hak atas tanah merubah hak atas tanahnya menjadi Hak Pakai. Opsi ini hanya diberikan apabila Bank memiliki kepercayaan yang sangat kuat terhadap debitur tertentu yang memiliki *track record* sangat baik di dalam ranah perkreditan, dan juga atas pertimbangan keuntungan yang bisa di dapat atas pemberian kredit untuk melancarkan kegiatan usaha Bank.

B. Saran

Saran kepada Bank X:

Hak tanggungan tidak dapat dibebankan di atas tanah Negara. Hak tanggungan pun turut hapus pada saat hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan, namun hutang debitur kepada kreditur tetap ada dan kreditur memiliki hak untuk menagih hutang tersebut kepada debitur. Dengan keadaan hapusnya hak atas tanah dari jaminan hak tanggungan ini, kedudukan kreditur tidak lagi menjadi kreditur yang *preferent*, melainkan sebagai kreditur biasa (*konkuren*).

Keadaan sebagaimana disebutkan diatas sangat merugikan Bank sebagai kreditur. Untuk mencegahnya sebaiknya Bank mencantumkan klausula di dalam perjanjian kredit bahwa piutang milik kreditur dapat ditagih dengan seketika jika terjadi hambatan-hambatan sebagaimana tersebut diatas. Dibutuhkan suatu itikad baik dari debitur untuk dapat memberitahukan kepada pihak kreditur apabila terjadi masalah seperti diatas, sehingga kreditur dapat melakukan penagihan sebelum jangka waktu habis. Jika Bank ragu-ragu akan permohonan kredit tersebut, sebaiknya permohonan kredit oleh pemohon yang memiliki suami/isteri berkewarganegaraan asing ini ditolak sebagai pelaksanaan dari prinsip kehati-hatian Bank.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Kasmir, 1999, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya (Edisi Baru)* (a), RajaGrafindo Persada, Jakarta.

Soimin, Soedharyo, 1992, *Hukum Orang dan Keluarga- Perspektif Hukum Perdata Barat/BW, Hukum Islam, dan Hukum Adat*, Sinar Grafika, Jakarta.

Usman, Rachmadi, 2006, *Aspek-Aspek Hukum Perorangan dan Kekeluargaan di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Staatsblad 1847 Nomor 23 tentang Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie (BW)

Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 12)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632)

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3886)

INTERNET

<http://id.wikipedia.org/wiki/Globalisasi>, 19 Februari 2010.